Einbeziehungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 BGBl. I 2585 erläßt die Gemeinde Rudelzhausen folgende Einbeziehungssatzung.

A.) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

WH Firstrichtung für Wohnhaus

GA Firstrichtung für Garage

Bäume vorhanden (siehe Anlage "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung")

Bäume zu pflanzen (Ortsrandeingrünung)

Sträucher zu pflanzen (Ortsrandeingrünung)

Gartenfläche

Strauchhecke

Pflasterbelag wasserdurchlässig

Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Überplante Grundstücksfläche

C.) HINWEISE DURCH TEXT:

a.) Oberboden

Schutz des Oberbodens nach BauGB § 202

b.) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan für Ausgleichsflächen auf Flur Nr. 581 (Teilfläche) und Ortsrandeingrünung einzureichen.

c.) Oberflächenwasser

Oberflächenwasser und Regenwasser ist gemäß der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV)" sowie den "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" zu behandeln.

d.) Schutzflächen

"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

e.) Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Flur Nr. 581 (Teilfläche) ausgeführt (siehe dazu "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung").
Die dingliche Sicherung erfolgt über eine Eintragung im Grundbuch zwischen Gemeinde und Verursacher.
Notwendige Fällung von bestehenden Obstbäumen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Maßnahmenziel:
Ziel der Maßnahme ist die Erstellung eines extensiven Grünlandes aus der Obstwiese. Die Eingrünung des Ortrandes setzt die Eingrünung des Löschweihers fort und rundet die Eingrünung ab. Die Ausgleichsfläche wird nicht umzäunt, um einen Austausch mit der umgebenden Landschaft zu gewährleisten.

e.) Hopfenpflanzung

Auf eventuelle Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Hopfengarten wird hingewiesen.

Maßnahmen zur Erreichung des Maßnahmenziels:

Einmalige Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens umzusetzen:

- Pflanzung von Bäumen und Einzelsträuchern (Fraxinus excelsior, Prunus avium, Quercus robur)
- Pflanzung von Strauchgruppen (Acer campestre, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra)

Jährlich wiederkehrende Maßnahmen:

- zweimalige Mahd, Zeitpunkt Ende Juni und Ende Oktober, Entfernen des Mähguts,
- Verzicht auf Düngergaben
- Falls erforderlich, Springkrautbekämpfung von Hand

f.) Das Grundstück Flur Nr. 581 (Teilfläche) der Gemarkung Tegernbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (M 1:1000)

g.) Innerhalb der in f) festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Bau GB.

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

a.) Anzahl der Wohneinheiten:
Maximal 2 Wohneinheiten

b.) Wandhöhe
Maximal 4,20 m, Gemessen ab ROK (Rohfußboden) im Erdgeschoß zum Schnittpunkt Oberkante Sparren/Wand

c.) Fußbodenhöhe
Fertige Fußbodenhöhe im Erdgeschoß max. 15 cm über OK Gelände an der geplanten Nördlichen Gebäudeecke.

E.) PLANZENLISTE

Bäume (für Ortsrandeingrünung und Garten):

Fraxinus excelsior	– Esche
Quercus robur	– Eiche
Salix alba	– Silberweide
Acer platanoides	– Spitzahorn
Alnus glutinosa	– Schwarzerle

Sträucher:

Acer campestre	– Feldahorn
Rhamnus frangula	– Faulbaum
Salis viminalis	– Korbweide
Corylus avellana	– Haselnuss
Ligustrum vulgare	– Liguster
Lonicera xylosteum	– Liguster
Salix caprea	– Öhrchenweide
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen

Im privaten Grün können bis zu 20 % Ziersträucher beigemischt werden, wobei vor allem auf die im ländlichen Bereich üblichen Arten wie Flieder, Bauernjasmin u. a. zurückgegriffen werden soll.
Pflanzenqualifikation: Mindestens 2 x v., Höhe 60–100 cm

Pflanzen, die nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung verwendet werden dürfen:
Koniferen jeglicher Art